



Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 019D
„Alte Ziegelei“
der Stadt Speyer

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung unter
<http://www.speyer.de/Standort/Bauen/Bebauungspläne>

Internetfassung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 22.03.1974, neu gefasst durch Bek. v. 26.9.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 Ges. v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S.148)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 Gesetz v. 24.2.2012 BGBl. 212

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LAbfWG**) vom 2.4.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) i.d.F. vom 22. Januar 2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Denkmalschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (**DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 26.11.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (**GemO Rhl.-Pf.**) Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch §142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010, (GVBl. S. 319)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutz-verordnung (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I 1990, 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.9.2006 I 2146

DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503)

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - **RLS-90**, April 1990

VDI-Richtlinie 2720 - Schallschutz durch Abschirmung im Freien, März 1997

DIN ISO 9613 Teil 2 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1989

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Das Plangebiet ist gemäß Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 8** sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im **Teilgebiet MI 1** sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB UND §§ 16 - 21A BAUNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die maximal zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Geschosse sowie durch die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Sie sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mind. 0,5 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die Geschossigkeit ist durch die Zahl der Geschosse als Höchstmaß oder zwingend festgesetzt. Die mit den Buchstaben I, II, III, IV und V bezeichneten Geschosse sind Vollgeschosse. Das IV+D Geschoss ist kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** ist die Höhe der baulichen Anlagen durch

- die absolute Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss sowie
- die absoluten Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (Oberkante Attika)

in Metern über Normalnull (müNN) wie folgt definiert:

Erdgeschoss - OK Fertigfußboden = + 98,00 müNN, zwingend

4. Obergeschoss (IV+D, V) - OK Attika = + 114,20 müNN, als Höchstmaß

3. Obergeschoss (IV) - OK Attika = + 111,70 müNN, als Höchstmaß.

Im Teilgebiet **WA 7** ist die Höhe der baulichen Anlagen bei geneigten Dächern durch die Traufhöhe bzw. bei Flachdächern durch die Attikahöhe als absolute Höhen in Metern über Normalnull (müNN) definiert.

Die Traufhöhe sowie die Attikahöhe sind im Teilgebiet **WA 7** mit 104,20 müNN festgesetzt.

In den Teilgebieten **MI 1, WA 6 und WA 8** ist die Höhe der baulichen Anlagen bei geneigten Dächern durch die Traufhöhen bzw. bei Flachdächern durch die Attikahöhen als Höchstmaß gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern von der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (der gebäudezugewandten Seite) in der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Attikahöhe wird bei Flachdächern von der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche (der gebäudezugewandten Seite) in der Gebäudemitte bis zu der obersten Außenwandbegrenzung gemessen.

In den Teilgebieten **WA 7 und WA 8** ist sind jeweils die maximalen Größen der Grundflächen der Wohngebäude festgesetzt.

3. BAUWEISE (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB UND §22 BAUNVO)

In den **Teilgebieten WA1 bis WA 5** ist die abweichende Bauweise (a) gem. §22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt. Die abweichende Bauweise besitzt die Merkmale der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge des Gebäudes das Maß von 50 m überschreiten. Darüber hinaus wird festgesetzt:

a1 – das Winkelgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze (südliche Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) ist ohne seitlichen Grenzabstand nur das Erdgeschoss heranzubauen, im 1. und 2. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten. Der erforderliche Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA1 und WA 2) darf unterschritten werden.

Das Solitärgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) herangebaut werden.

a2 – das Winkelgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand im Erdgeschoss an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) herangebaut werden, im 1. und 2. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten. Der erforderliche Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA 2 und WA 3) und südlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA1 und WA2) darf unterschritten werden.

Das Solitärgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand im Erdgeschoss an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) herangebaut werden, im 1., 2. und 3. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten.

a3 – das Winkelgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die nördliche Grundstücksgrenze (nördliche Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) ist ohne seitlichen Grenzabstand nur das Erdgeschoss heranzubauen, im 1. und 2. Obergeschoß ist die

östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten. Der erforderliche Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA 3 und WA 2) darf unterschritten werden.

Das Solitärgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand im Erdgeschoss an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) herangebaut werden, im 1., 2. und 3. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten.

a4 – das Winkelgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze (südliche Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) ist ohne seitlichen Grenzabstand nur das Erdgeschoss heranzubauen, im 1. und 2. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten. Der erforderliche Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA 4 und WA 5) darf unterschritten werden.

Das Solitärgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) und südliche Grundstücksgrenze (südliche Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) herangebaut werden.

a5 – das Winkelgebäude muss ohne seitlichen Grenzabstand an die nördliche Grundstücksgrenze (nördliche Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) herangebaut werden. An die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) ist ohne seitlichen Grenzabstand nur das Erdgeschoss heranzubauen, im 1. und 2. Obergeschoß ist die östliche Grundstücksgrenze um das Maß von 4,0 m zu überschreiten. Der erforderliche Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze (Schnittlinie zwischen WA 5 und WA 4) darf unterschritten werden.

Das Solitärgebäude muss an die östliche Grundstücksgrenze (Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche) herangebaut werden.

Im **Teilgebiet WA 6** ist die abweichende Bauweise (**a**) gem. §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise besitzt die Merkmale der offenen Bauweise, jedoch darf bei **a6** ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche Grundstücksgrenze, bei **a7** ohne seitlichen Grenzabstand an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Im **Teilgebiet WA 7** und **WA 8** ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig (**E**), festgesetzt.

Im **Teilgebiet MI 1** ist die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)

In den **Teilgebieten WA 1** bis **WA 5** sind die überbaubaren Grundstücksflächen geschossweise durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Im **Teilgebiet WA 5** darf die Grundfläche des IV+D Geschosses das Maß von 600 m² nicht überschreiten.

Die Über- bzw. Unterschreitung der Baulinien sowie die Überschreitung der Baugrenzen sind wie folgt geregelt:

Winkelgebäude

In den **Teilgebieten WA 1** bis **WA 5** dürfen die gebogenen Baulinien entlang der Anliegerstraße **A** bei **polygonaler Bauweise** um das Maß von max. 30 cm unterschritten werden.

Die westlichen sowie die nördlichen Baulinien dürfen mit Loggien unterschritten und ausnahmsweise mit Balkonen in einem Maß von max. 5,0 m Breite und max. 2,0 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Balkone pro Gebäudeseite und Geschoss darf das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Die östlichen und südlichen Baulinien dürfen mit Loggien bis zu einer Tiefe von 4,0 m unterschritten werden. Die Überschreitung der östlichen und südlichen Baulinien mit jeglichen Bauteilen ist nicht zugelassen.

An den Seiten zum Wohnhof dürfen die „Baugrenzen für Gebäude“ mit Gebäudevorsprüngen in einem Maß von max. 10,0 m Länge und max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Gebäudevorsprünge pro Geschoss darf das Maß von 20,0 m nicht überschreiten.

Die Loggien und Balkone an den Seiten zum Wohnhof dürfen bis zur „Baugrenze für Loggien und Balkone“ erstellt werden.

Im **Teilgebiet WA 3** darf ausnahmsweise die westliche und die nördliche Baulinie mit Gebäudevorsprüngen in einem Maß von max. 6,0 m Breite und max. 3,0 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Gebäudevorsprünge darf pro Gebäudeseite und Geschoss das Maß von 12,0 m nicht überschreiten.

Solitärgebäude

Bei den Solitärgebäuden der **Teilgebiete WA 1, WA 4 und WA 5** dürfen die östlichen Baulinien mit Loggien unterschritten werden. Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen in einem Maß von max. 5,0 m Breite und max. 2,0 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Balkone pro Gebäudeseite und Geschoss darf das Maß von 5,0 m nicht überschreiten.

Bei den Solitärgebäuden der **Teilgebiete WA 2 und WA 3** dürfen die nördlichen Baugrenzen mit Balkonen in einem Maß von max. 5,0 m Breite und max. 2,0 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Balkone darf pro Gebäudeseite und Geschoss das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Die südliche „Baugrenze für Gebäude“ darf mit Gebäudevorsprüngen in einem Maß von max. 10,0 m Länge und max. 2,5 m Tiefe überschritten werden. Die Gesamtlänge der Gebäudevorsprünge darf pro Geschoss das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Die Loggien und Balkone dürfen an der Südseite bis zur „Baugrenze für Loggien und Balkone“ erstellt werden. Die östlichen Baulinien dürfen mit Loggien bis zu einer Tiefe von 4,0 m unterschritten werden. Die Überschreitung der östlichen Baulinien mit jeglichen Bauteilen ist nicht zugelassen.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** können im Bereich der Tiefgaragen Terrassen als Teil der Gebäude ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn:

- die Terrassen in direkter Verbindung zur Wohnung stehen (an sie angrenzen),
- pro Wohnung nur eine Terrasse errichtet wird und
- die Tiefe der Terrasse, gemessen von Außenkante Gebäude, das Maß von 3,0 m nicht überschreitet.

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** können im Bereich der Tiefgarage Sichtschutzwände als Teil der Gebäude ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn:

- die Sichtschutzwände in unmittelbarem Zusammenhang mit der Terrassenfläche stehen,
- die Sichtschutzwände in direktem Anschluss an das Gebäude errichtet werden,
- sie eine Höhe von max. 2,00 m und eine Länge von max. 3,00 m nicht überschreiten und
- pro Terrasse nur eine Sichtschutzwand errichtet wird.

Sichtschutzwände sind nur zwischen den Terrassen zulässig. An den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche hin sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

Freiraummöblierung ist in den Spielgassen ausnahmsweise zulässig, wenn:

- sie dem landschaftsplanerischen Konzept entspricht und
- der Standort mit der Feuerwehr abgestimmt wurde.

Fahrradständer sind in den Spielgassen ausnahmsweise zulässig, wenn:

- sie dem landschaftsplanerischen Konzept entsprechen,
- der Standort mit der Feuerwehr abgestimmt wurden und
- sie als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen an der westlichen bzw. nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO wie Gerätehäuser, Fahrradgaragen, Schuppen sowie Einrichtungen für Kleintierhaltung sind in den **Teilgebieten WA1 bis WA 5** nicht zulässig.

In den **Teilgebieten WA 6, WA 7, WA 8** und **MI 1** sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren bzw. gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in **allen Teilgebieten** als Ausnahme zugelassen.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

Nebenanlagen

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** sind auf den Flächen der begrünten Tiefgaragen quartiersbezogene Sandspielflächen in einer Größe bis 40 m² zulässig.

Tiefgaragen / Garagen, Stellplätze, Garageneinfahrten

In **allen Teilgebieten** sind Tiefgaragen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** sind die Einfahrten in die Tiefgaragen ausschließlich von der Anliegerstraße A zulässig. Pro Teilgebiet ist maximal eine Tiefgarageneinfahrt festgesetzt.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

In den **Teilgebieten WA 6** und **WA 8** ist pro Grundstück maximal eine Wohneinheit zugelassen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 10 BAUGB)

Flächen im rückwärtigen Bereich der mobilen Hochwasserschutzanlagen sind in einer Breite von 5,0 m von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten.

Im **Teilgebiet W8** sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen den beiden Gebäuden von der Bebauung, Einfriedung sowie Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, die jeweils höher als 1,60 m sind, freizuhalten.

8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung - Anliegerstraße, öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich - ist dem Eintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 12 BAUGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit ihrer Zweckbestimmung sind durch den Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz sind durch den Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB), SIEHE AUCH LEGENDE PLANZEICHNUNG

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind die mit **gr** gekennzeichneten Flächen mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, die mit **fr** gekennzeichneten Flächen mit Fahrrecht zu Gunsten der Stadtverwaltung Speyer sowie die mit **lr** gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der benachbarten Teilgebiete belastet.

Teilgebiet **WA 7** sowie die **Ufertreppe** am Rhein sind mit Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit belastet.

In den Teilgebieten **WA 7** und **WA 8** sind Flächen mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadtverwaltung Speyer belastet.

Im Teilgebiet **MI 1** sind Flächen mit Fahr- und Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

Die öffentliche Grünfläche im Anschluss an die Anliegerstraße C ist mit Fahr- und Gehrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks Flst. Nr. 4377/3 belastet.

12. BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHER EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSGESETZES (§ 9 ABS.1 NR. 24 IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 2 BAUGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in Abbildung 1 dargestellten Lärmpegelbereichen.

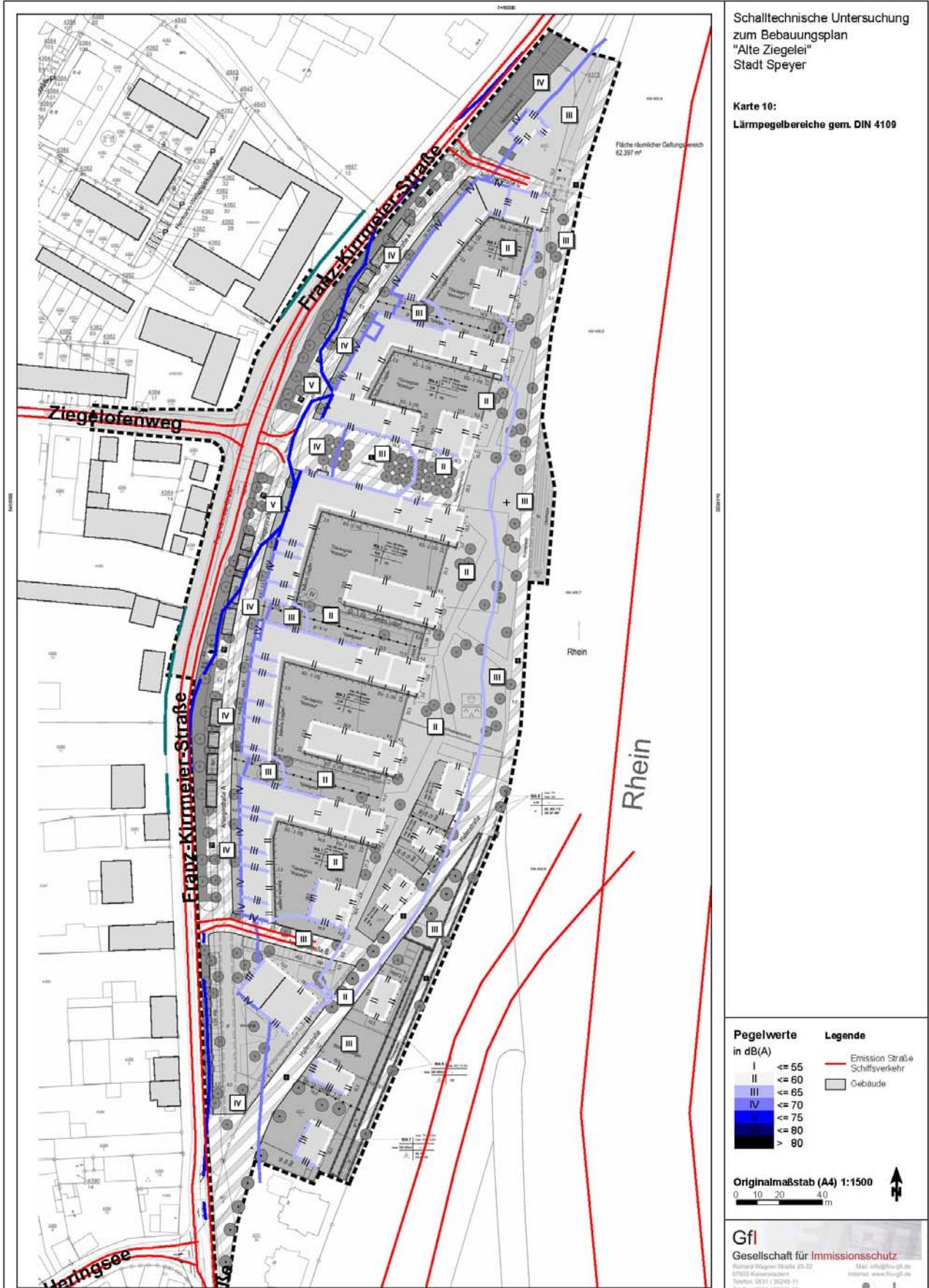


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche, GFI - Gesellschaft für Immissionsschutz Kaiserslautern, Juni 2013

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß	
	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen ist in Aufenthaltsräumen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

13. LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB UND § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)

13.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage)

Am Rhein wird eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen, Platz- und Spielbereichen angelegt. Extensiv genutzte Grünflächen sind mit einer Wiesenmischung aus kräuterreichem Saatgut einzusäen. Vorhandene Laubgehölze sind weitestgehend zu erhalten.

13.2 Extensiv genutzte Wiese

Die in **WA 8** als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sollen als extensive Wiesenflächen hergestellt werden. Eine Mahd erfolgt zweimal jährlich, das erste Mal frühestens im Juni, das zweite Mal frühestens im September.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sollen als extensive Wiesenflächen hergestellt werden. Eine Mahd erfolgt zweimal jährlich, das erste Mal frühestens im Juni, das zweite Mal frühestens im September.

13.3 Wasserdurchlässige Beläge

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind private Stellplätze, Wege und Hofflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc.) herzustellen. Auf eine Ausführung von wasserdurchlässigen Belägen kann verzichtet werden, wenn die befestigten Flächen in eine Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks entwässert werden oder, wenn das z.B. auf Grund der Lage, Größe oder der zu erwartenden Menge an anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich ist, an die Regenwasserkanalisation angeschlos-

sen werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.

13.4 Allgemeine Bauzeitenbeschränkung

Schutz der Avi-Fauna - zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Brutvögeln muss die Baufeldfreimachung (Abriss, Entfernung der Vegetation) im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Schutz von Fledermäusen - zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Fledermäusen muss die Baufeldfreimachung (Abriss, Entfernung der Vegetation) im Zeitraum von November bis Mitte März erfolgen.

Da sich die o.g. Bauzeiten für Avi-Fauna und Fledermäuse überschneiden, gilt folgende allgemeine Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung muss aus artenschutzrechtlichen Gründen (Avi-Fauna, Fledermäuse) im Zeitraum von November bis Februar erfolgen.

13.5 Dachbegrünung

Alle Flachdächer, sofern sie nicht durch Dachterrassen, Oberlichter, technische Anlagen etc. eingenommen werden, sind extensiv (Substratstärke von mindesten 8 cm) zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungsanteil von mindestens 50 % der gesamten Grundfläche zu sicherzustellen.

13.6 Begrünung Tiefgaragen

Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind, sofern sie nicht als Spielplatz, Terrasse etc. genutzt werden, intensiv zu begrünen. Dafür ist eine Substratstärke von mindestens 50 cm vorzusehen.

13.7 Pflanzgebot: Bäume im Verkehrsbegleitgrün und in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An den im Plan auf den Verkehrsbegleitgrün und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Standorten sind Bäume der benannten Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm bzw. einer Höhe von 350 – 400 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch gleichartige Neupflanzungen ersetzt werden. Die dargestellten Standorte können um bis zu 2,5 m in jede Richtung verschoben werden.

13.8 Pflanzgebot: Park - Gehölze

An den im Plan auf der öffentlichen Grünfläche (Rheinuferpark) dargestellten Standorten sind Bäume der benannten Arten der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm bzw. einer Höhe von 350 – 400 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume müssen durch gleichartige Neupflanzungen ersetzt werden. Die dargestellten Standorte können um bis zu 10 m in jede Richtung verschoben werden.

13.9 Pflanzbindung (Pfb)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen und wenn nötig entsprechend der Pflanzenliste 1 im Landschaftsplan mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, bzw. einer Höhe von 350 – 400 cm zu ersetzen.

13.10 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – Baumsortiment

Cedrus atlantica 'Glauca' - Blaue Atlas-Zeder
Ginkgo biloba - Ginkgo
Acer platanoides 'Royal Red' - Rotlaubiger Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen' - Spitz-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer rubrum - Rot-Ahorn (Sumpf-Ahorn)

Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Metasequoia glyptostroboides - Urwelt-Mammutbaum
Populus nigra 'Italica' - Säulenpappel
Salix alba 'Tristis' - Trauerweide
Platanus x acerifolia - Platane
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle

Taxodium distichum - Sumpfyzypresse

14. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 8A ABS.1 UND § 5 BNATSCHG), EXTERNER AUSGLEICH FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19A „IM STERNGARTEN - TEILBEBAUUNGSPLAN ALTER HAFEN“)

Eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche im Gewann „Im Kirchengrün“ – Flurstücks-Nr. 5177 / 38 – östlich der K 2 ist in einer Größe von bis zu 1.510 m² in Extensivgrünland (Feucht- bzw. Wechselfeuchtgrünland, Stromtalwiese) umzuwandeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Umwandlung der Ackerfläche in Extensivgrünland muss spätestens im Herbst nach dem Beginn der Erschließungsarbeiten im Bebauungsplan-gebiet erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist dem **Teilgebiet WA 8** zugeordnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) sowie die darauf auszuführenden Maßnahme unter 13.2 „Extensiv genutzte Wiese“ sowie die Pflanzung von zwei Bäumen, anzupflanzen in **WA 8** und in der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, sind dem Teilgebiet **WA 8** zugeordnet.

15. AUFHEBUNG DER FESTSETZUNGEN IN TEILBEREICHEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19 „IM STERNGARTEN“ UND DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19A „IM STRENGARTEN - TEILBEBAUUNGSPLAN ALTER HAFEN“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Im Sterngarten“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 19 A „Im Sterngarten - Teilbebauungsplan Alter Hafen“ werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19D „Alte Ziegelei“ aufgehoben und durch dessen Festsetzungen ersetzt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO R-P)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (GEM. § 88 ABS. 1 LBAUO R-P)

1.1 Gestaltung der Dächer

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind nur Flachdächer zugelassen.

Im Teilgebiet **WA 6** sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung der geneigten Dächer beträgt 35° - 45°.

Im Teilgebiet **WA 7** sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der geneigten Dächer beträgt 40° bis 50°.

Im Teilgebiet **WA 8** sind nur Flachdächer zulässig.

Flachdächer in allen Teilgebieten sind zu begrünen.

Im Teilgebiet **MI 1** sind an der historischen Erlus-Villa Walmdächer, Zeltdächer und Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 40° bis 50°. Die neuen Erweiterungsgebäude sind mit begrünten Flachdächern zu versehen.

Die geneigten Dächer in den Teilgebieten **WA 6**, **WA 7** und **MI 1** sind mit naturroten nicht glänzenden Dachziegeln einzudecken.

- Dachterrassen, Absturzsicherungen, Dachaufbauten

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind wohnungsbezogene Dachterrassen nur auf den Dächern der Geschosse III und IV zugelassen. Dachterrassen auf den obersten Dachflächen sind nicht zulässig.

Im Teilgebiet **WA 3** ist ausnahmsweise eine Dachterrasse auf der obersten Dachfläche zulässig, wenn der Abstand der Absturzsicherung zum Attikarand mind. 1,0 m beträgt.

Die Fläche aller Dachterrassen pro Gebäude darf das Maß von 50 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

In den Teilgebieten **WA 8** und **MI 1** sind Dachterrassen nicht zugelassen.

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind Dachaufbauten nur für technische Anlagen (Aufzugsschacht, Lüftungsanlagen etc.) zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf das Maß von 1,5 m ab OK Rohdecke des obersten Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mind. 1,5 m vom Dachrand abzurücken. Die Materialität der Dachaufbauten ist in das Gesamtkonzept des Gebäudes einzubinden.

Im Teilgebiet **WA 3** ist ausnahmsweise innerhalb einer dafür vorgesehenen Fläche (siehe Planeintrag) ein Treppenaufgang zu der obersten Dachterrasse gestattet, wenn die Höhe des Dachaufgangs das Maß von 3,0 m ab OK Rohdecke des obersten Geschosses nicht überschreitet und die Materialität der Dachaufbauten ist in das Gesamtkonzept des Gebäudes eingebunden ist.

In den Teilgebieten **WA 6**, **WA 7** und **WA 8** sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

Im Teilgebiet **MI 1** sind die Dachaufbauten an der historischen Erlus-Villa in Form und Größe der bestehenden Dachaufbauten zulässig. Auf den Flachdächern sind Dachaufbauten nur für technische Anlagen zugelassen.

- Vordächer

In allen Teilgebieten sind die Vordächer an einem Gebäude einheitlich, entsprechend der Konzeption des Architekten und mit der Abteilung Stadtplanung abgestimmt zu gestalten.

1.2 Gestaltung der Fassaden

- Gestaltung der Außenwandflächen

In **allen Teilgebieten** sind an den Außenwandflächen nicht zugelassen

- hochglänzende, reflektierende Oberflächen aus Kunststoff, keramischen Platten, Metallen,
- reine ungegliederte Putzfassaden,
- leuchtende, grellbunte oder auffällige Fassadenfarben und intensive Farbgebung mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100.

In den Teilgebieten **WA 1 bis WA 5** sind an den **Außenwandflächen zur Franz-Kirrmeier-Straße, zu den Spielgassen und zum Rhein** Klinker und Sichtbetonfassaden bevorzugt. Das Schließen oder Verglasen von Loggien sowie das Anbringen von Kaminen, Klimaanlage, Antennen, Satellitenschüsseln und ähnlichen Fremdelementen an den Außenwandflächen ist nicht zugelassen.

Im **Teilgebiet MI 1** ist an der historischen Erlus-Villa die Klinkerfassade zu erhalten, an den Erweiterungsbauten sind Klinker-, Sichtbeton- und Putzfassaden bevorzugt.

In den **Teilgebieten WA 6 und WA 7** sind Putz-, Klinker- und Sichtbetonfassaden zugelassen.

Die Farbgebung sowie die Materialität der Fassaden sind mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

- Fenster

In **Teilgebieten WA 1 bis WA 5 und MI 1** sind Kunststoffenster sowie grellfarbene Fensterrahmen nicht zulässig. Bevorzugt sind Fenster aus Holz und Metallen.

- Tiefgarageneinfahrten

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5 und MI 1** sind die Tiefgarageneinfahrten geschlossen zu gestalten. Die Materialität der Tiefgaragentore ist in das Gesamtkonzept des Gebäudes einzubinden.

- Sonnenschutz, Sichtschutz

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** sind bei den Sonnenschutz- und Sichtschutzanlagen bevorzugt

- Rollläden und Markisen aus textilen Materialien
- Klapp- und Schiebeläden.

Die Sonnen- und Sichtschutzanlagen sind pro Gebäude einheitlich, entsprechend der Konzeption des Architekten und mit der Abteilung Stadtplanung abgestimmt zu gestalten. Die Regelung gilt auch für die Sonnen- und Sichtschutzanlagen auf den Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen.

Eine nachträgliche Aufrüstung von aufgesetzten Rollladenkästen ist nicht zulässig.

- Brüstungen, Geländer

In den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5** sind Brüstungen und Geländer pro Fassade einheitlich, entsprechend der Konzeption des Architekten und mit der Abteilung Stadtplanung abgestimmt zu gestalten.

1.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Außenantennen

Die Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind in den **Teilgebieten WA 1 bis WA 5**, nur auf den obersten Dachflächen zulässig. Die Höhe der Solaranlagen darf das Maß von 1,0 m von Dachoberfläche nicht überschreiten. Sie sind 1,0 m vom Dachrand abzurücken.

Außenantennen sind nur auf den obersten Dachflächen zulässig. Pro Gebäude ist max. eine Gemeinschaftsantenne gestattet.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die Außenantennen sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

In dem Teilgebiet **WA 6** und **WA 7** sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie nur auf den geneigten Dächern zulässig. Der Abstand der Solaranlagen von Traufe, First und Ortgang muss mind. 0,5 m betragen. Pro Dachfläche darf die Solaranlage max. 2/3 der Dachfläche einnehmen.

Die Außenantennen sind so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

Im Teilgebiet **MI 1** sind Solaranlagen und Außenantennen nicht zulässig.

In **WA 8** sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie flächenbündig mit dem Dach ausgeführt werden und maximal 50 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

1.4 Müllstandplätze

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind Müllstandplätze vollständig in die Tiefgaragen zu integrieren.

In den Teilgebieten **WA 6**, **WA 7**, **WA 8** und **MI 1** sind Müllstandplätze so zu gestalten, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

1.5 Werbeanlagen, Warenautomaten

In den **allgemeinen Wohngebieten** sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf Beruf oder Wohnung sind bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Sie sind als transparente Tafeln mit Bild und Textaufdruck an die Fassade anzubringen. Pro Gebäudeeingang ist ein Hinweisschild zulässig. Ferner sind nutzungsbezogenen Hinweisschilder hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrten gestattet.

Im Teilgebiet **WA 4** sind Werbeanlagen im Bereich der Gastronomie am Quartiersplatz in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung ausnahmsweise zugelassen.

Werbeanlagen im **Mischgebiet** sind mit der Denkmalpflege abzustimmen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

2.1 Begrünung der Tiefgaragen

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 13.6).

2.2 Stellplätze, Zufahrten, Spielgassen

Auf den Flächen für Stell- und Parkplätze sind keine Überdachungen, Carports, Fahrradboxen, Schranken, Poller etc. zugelassen.

Wege, Zufahrten, nichtbegrünte Freiflächen und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Fahrradstellplätze sind in den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** als hauseingangsbezogene Gruppenstellplatzanlagen an der westlichen bzw. nördlichen Gebäudeseite zu gestalten (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Nr.4, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO).

2.3 Einfriedungen

In den Teilgebieten **WA 1** bis **WA 5** sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Park sind als Hecken mit einer mittig integrierten Absturzsicherung entsprechend der Konzeption des Architekten / des Landschaftsarchitekten zu gestalten. Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 90 cm, gemessen ab Oberkannte Hochwasserschutzwand, nicht überschreiten.

In den **Teilgebieten WA 6** und **MI 1** sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mauer aus Klinker oder als Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,60 m nicht überschreiten.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen **im Teilgebiet W6** sind mit Laubbaumhecken in einer Höhe von mindestens 2,0 m einzufrieden. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder Hecken mit eingeletem Maschendraht zu bevorzugen.

In den Teilgebieten **WA 7** und **WA 8** dürfen Einfriedungen zur Hafenstraße die Höhe von 80 cm, zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen die Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Hecken mit eingeletem Maschendrahtzaun.

Die Gestaltung der Einfriedungen ist jeweils mit der Abteilung Stadtplanung abzustimmen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) sind einzuhalten.

2. FFH-Gebiet

Ein kleiner Teil des Planungsgebietes - Ufertreppe am Rhein - liegt im FFH-Gebiet „Rheinniederung Speyer-Ludwigshafen“ Nr. 6616-304.

3. Überschwemmungsgebiet

Das Gelände zwischen Uferlinie und Hauptdeichen sowie baulichen Anlagen, die die Funktion von Hauptdeichen (Hochwasserschutzlinie) erfüllen, gilt gemäß § 88 (2) Nr. 2 LWG als Überschwemmungsgebiet. Es gelten somit die Regelungen der §§ 88a, 89, 90, 91 und 92 LWG.

D. HINWEISE

(0) Allgemein

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen, des Versiegelungsgrads und der Geländemodellierung mit entsprechenden Höhenangaben vorzulegen und gestalterisch abzustimmen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe einzumessen und zu kartieren.

Hinsichtlich der in der Planzeichnung als „Bestand“ gekennzeichneten Bäume sollte im Zuge der Ausführungsplanung geprüft werden, ob diese erhalten werden können.

Generell sind für Baumpflanzungen im Straßenraum 16 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Dafür sind spezielle Substrate einzusetzen. Die Abteilung Stadtgrün ist zu beteiligen.

Die freizuhaltenden Flächen in den Bereichen WA 8 und WA 7 müssen im Hochwasserfall und zu Übungszwecken mit dem LKW befahrbar sein. Schäden die hieraus entstehen werden nicht erstattet.

Die im Bebauungsplan gemachten Ausführungen hinsichtlich der Ableitung von Regenwasser ersetzen nicht die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung.

Bei Planung und Ausführung sind die DIN18040 „Barrierefreies Bauen“, die DIN 32984 „Bodenindikatoren im öffentlichen Raum“ und die DIN 33942 „Barrierefreie Spielplatzgeräte“ zu berücksichtigen.

(1) Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, ist auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode zu achten.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Einzelfall können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des einzelnen Bauplatzes durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bewilligungsfeldes für Kohlenwasserstoffe „Römerberg-Speyer“.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

(2) Hinweise des Gesundheitsamtes, Kreisverwaltung Ludwigshafen

Bei der Neuinstallation eines Leitungsnetzes für Warm- und Kaltwasser ist dafür Sorge zu tragen, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988, DVGW Arbeitsblätter). Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen. Nach 13. Abs. 1 der Trinkwasserverordnung ist der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage nach 3 Abs. 2c (Anlagen der Hausinstallation) verpflichtet, die Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Betriebswasser bzw. Niederschlagswasser darf nur für Zwecke verwendet werden, bei denen eine Gesundheitsbeeinträchtigung der Verbraucher ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Verwendung wird auf die einschlägigen rechtlichen Vorgaben, insbesondere auf die Trinkwasserverordnung, verwiesen.

(3) Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1998 zu beachten.

Weiterhin ist im Falle eines Ausbaus ggf. die Verlegung neuer Kommunikationslinien erforderlich. Man bittet spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme.

Im Bereich der Einmündung Ziegelofenweg / Franz-Kirrmeier-Straße befindet sich ein Kabelverzweiger der Telekom, der nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand verlegt werden kann. Man bittet deshalb die Verkehrsführung so auf den Kabelverzweiger abzustimmen, dass eine Verlegung des Kabelverzweigers vermieden werden kann.

(4) Hinweise der Kabel Deutschland GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass diese bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Sie dürfen nicht überbaut werden, die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden.

(5) Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Der Pegel ist inkl. Zugang zum Rhein und Pegelhaus nicht zu verändern. Auch während der Bauphase ist der Zugang für die Beschäftigten des Wasser und Schifffahrtsamtes jederzeit zu gewährleisten.

Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser zur Entwässerung des Plangebiets ist abhängig von der Einleitmenge eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung zu beantragen und ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt zu schließen. Auch über die Nutzung bundeseigener Land- und Wasserflächen ist ein privatrechtlicher Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzuschließen.

(6) Hinweise der Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen oder bei einem über das 200-jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer, also auch das Plangebiet, überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass kein absoluter Hochwasserschutz besteht und dass sich kein

Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Durch den Bebauungsplan lässt sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, kein Anspruch auf Schadensersatz ableiten.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird empfohlen Unterkellerungen wasserdicht auszubilden.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich werden, so ist diese mit entsprechenden Planunterlagen bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Bestimmungen des Hochwasserschutzes nach Abschluss des parallel laufenden Planfeststellungsverfahrens sind einzuhalten.

(7) Hinweise der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD - Süd

Der bestehende Hochwasserschutz durch den Rheinhauptdeich entlang der Franz-Kirrmeier-Straße muss so lange bestehen bleiben, bis die neue Hochwasserschutzlinie mit den neuen Gebäuden und den verbindenden Zwischenmauern vollständig errichtet ist. Die Deichverteidigung muss jederzeit - vor, während und nach der Baumaßnahme sichergestellt und gegeben sein.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

(8) Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäolog. Forschung entsprechend, durchführen kann.

Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern.

(9) Hinweise der Stadtwerke Speyer GmbH / Entsorgungsbetriebe

Vor Beginn der Tiefbauausführungen sind die Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke GmbH einzuholen.

Bei Neubauten oder größeren Umbauten der vorhandenen Bebauung in WA 6, 7 u. 8 ist, um dem neuen Landeswassergesetz zu genügen, mindestens das Regenwasser der Dachflächen, ebenfalls dem Rhein zuzuführen.

(10) Hinweise zum Schallschutz

Durch den derzeitigen und künftigen Verkehr auf der Bundeswasserstraße Rhein kann es kurzzeitig zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Schall kommen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich entsprechende Festsetzungen. Dennoch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, je nach persönlicher Befindlichkeit, der vom Schiffverkehr ausgehende Lärm als Belästigung empfunden werden kann.



Die vorliegenden Gutachten weisen nach, dass es durch den Luftverkehr nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Schall kommt. Dennoch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass, je nach persönlicher Befindlichkeit, der Fluglärm als Belästigung empfunden werden kann.

Speyer, den 23.08.2013